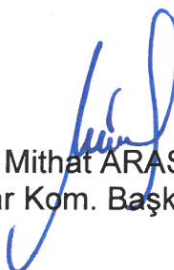


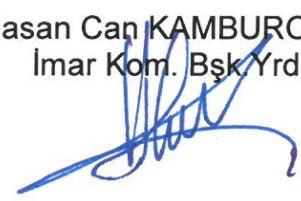


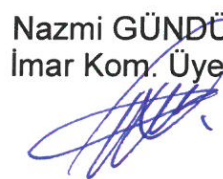
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

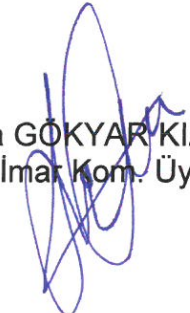
Tarih: 01.10.2025

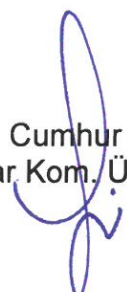
BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2025 tarihli toplantısında gündemin 70. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Telatiye(Konaklı) Mahallesi, 112 ve 446 No'lu adalara ilişkin hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Telatiye(Konaklı) Mahallesi, 112 ve 446 No'lu adaların Düşük-1 (51-120 kişi/ha) Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı'ndan "Toplu İş Yeri" alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, yeniden değerlendirilmek üzere Belediyesine iadesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.


Nazmi GÜNDÜZ
İmar Kom. Üyesi


Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TELATİYE MAHALLESİ

ADA-PARSEL NO:112 ve 446 NO.LU ADALAR

PAFTA NO: O27C3

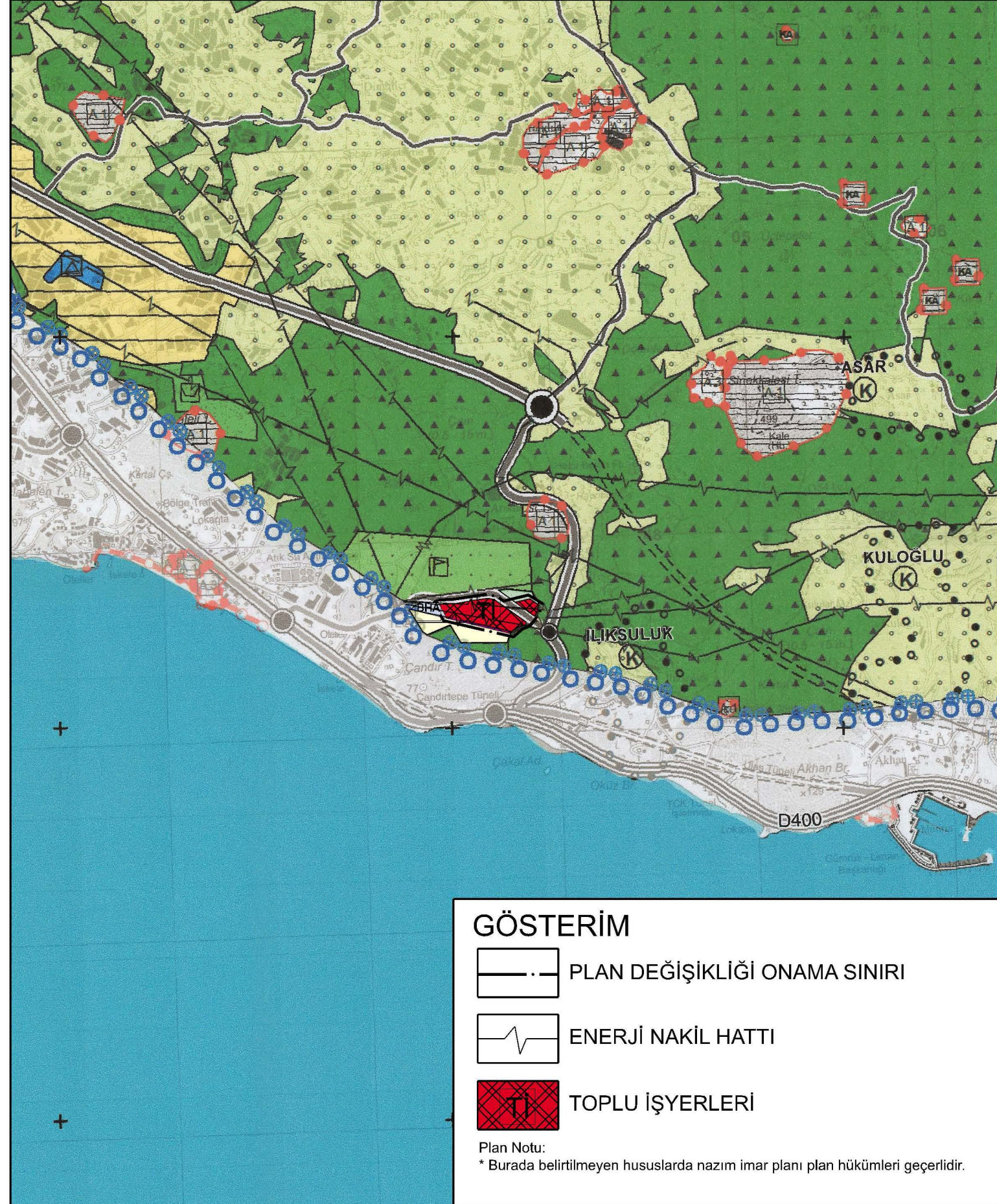
MEVCUT PLAN

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/25.000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

— · — PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

— — — ENERJİ NAKİL HATTI

TOPLU İŞYERLERİ

Plan Notu:
* Burada belirtilmeyen hususlarda nazım imar planı plan hükümleri geçerlidir.

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
TELATİYE(KONAKLI) MAHALLESİ
112 VE 446 NO.LU ADALAR**

**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

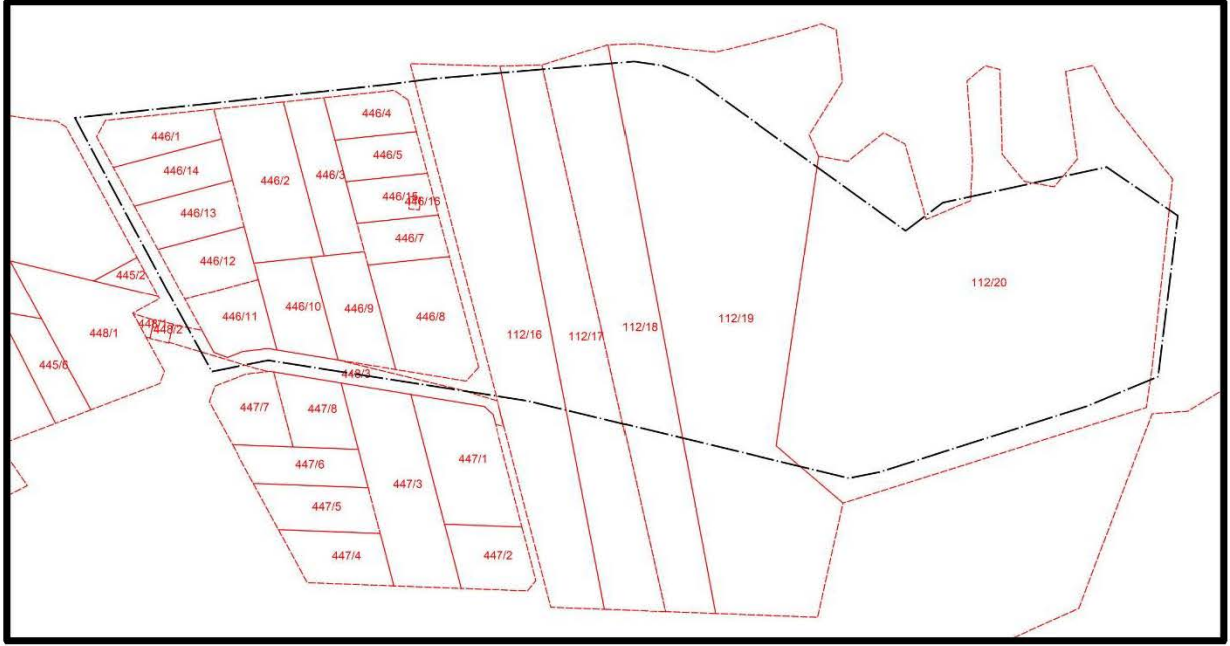
1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Telatiye (Konaklı) Mahallesi sınırları içerisinde O27-C3 no.lu 1/25.000 ölçekli hâlihazır paftaları sınırları içerisinde kalmakta ve 112 ve 446 no.lu adaları kapsamaktadır (Şekil.1). Plan değişikliğinin toplam yüz ölçümü yaklaşık 6 hektardır. Söz konusu alan Doğanay Otel'in 350 metre kuzeydoğusundadır.



Şekil.1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

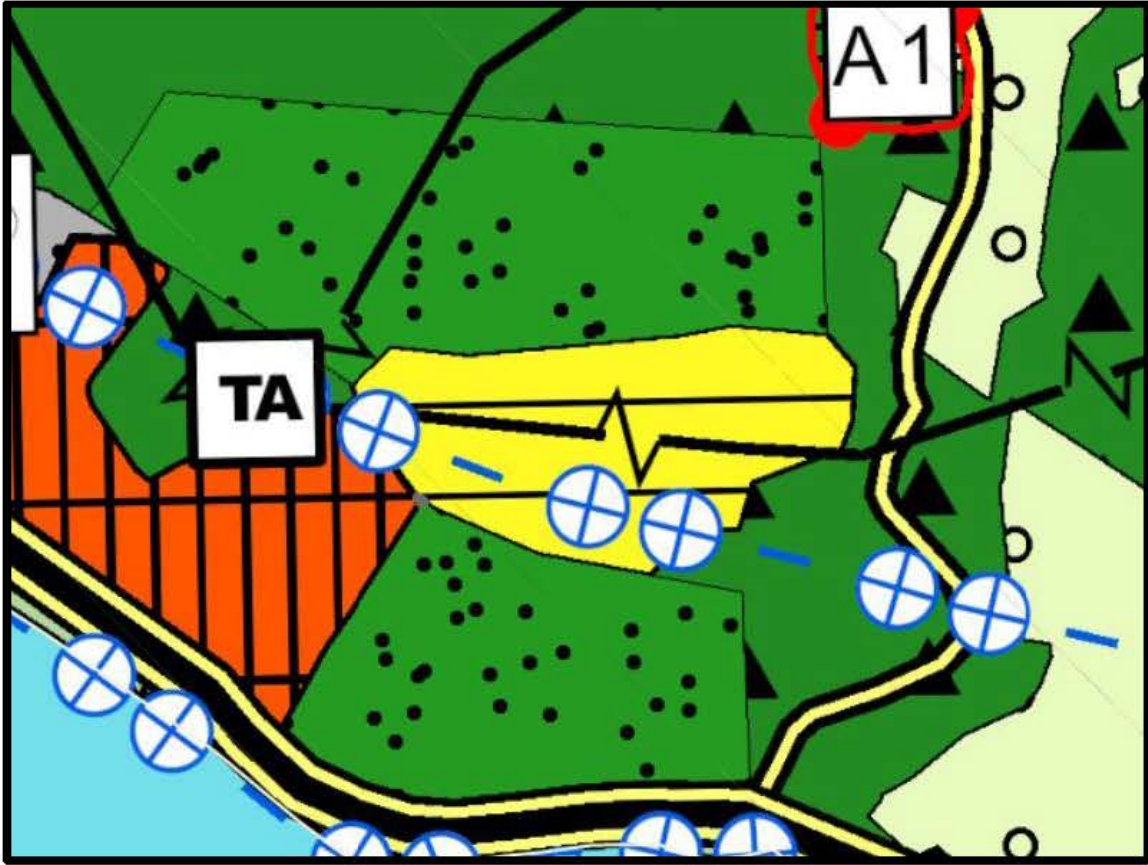
Nazım imar planı değişikliği teklifine konu 446 adada yer alan parseller imar uygulamasını tamamlamış olup tapuda “arsa” vasfındadırlar. Hâlihazırda 446 adanın bir kısmında yed-i emin otoparkı, depo ve makilik-fundalık alanlar yer almaktadır. 112 adada yer alan parsellerin ise imar uygulaması tamamlanmamış olup tapuda “harnup ve zeytinlik” vasfındadırlar. Hâlihazırda 112 adanın içerisinde zeytin, harnup ağaçları ve makilik-fundalık alanlar bulunmaktadır.(Şekil.2).



Şekil.2. Taşınmazlar ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu taşınmaz Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na 08.02.2022 tarihinde onaylanmış olan "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"nde kentsel gelişme alanı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.12.2023 tarihli ve 977 sayılı kararıyla onaylanan "Antalya İli, Alanya İlçesi, Telatiye(Konaklı) Mahallesi 112, 445, 446 ve 447 No.lu Adalarda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği"nde ise toplu işyerleri plan kararı değiştirilerek düşük yoğunluklu gelişme konut alanı(51-120 kişi/ha) olarak belirlenmiştir. Taşınmazların üzerinde enerji nakil hattı da bulunmaktadır (Şekil.3 ve Şekil.4).

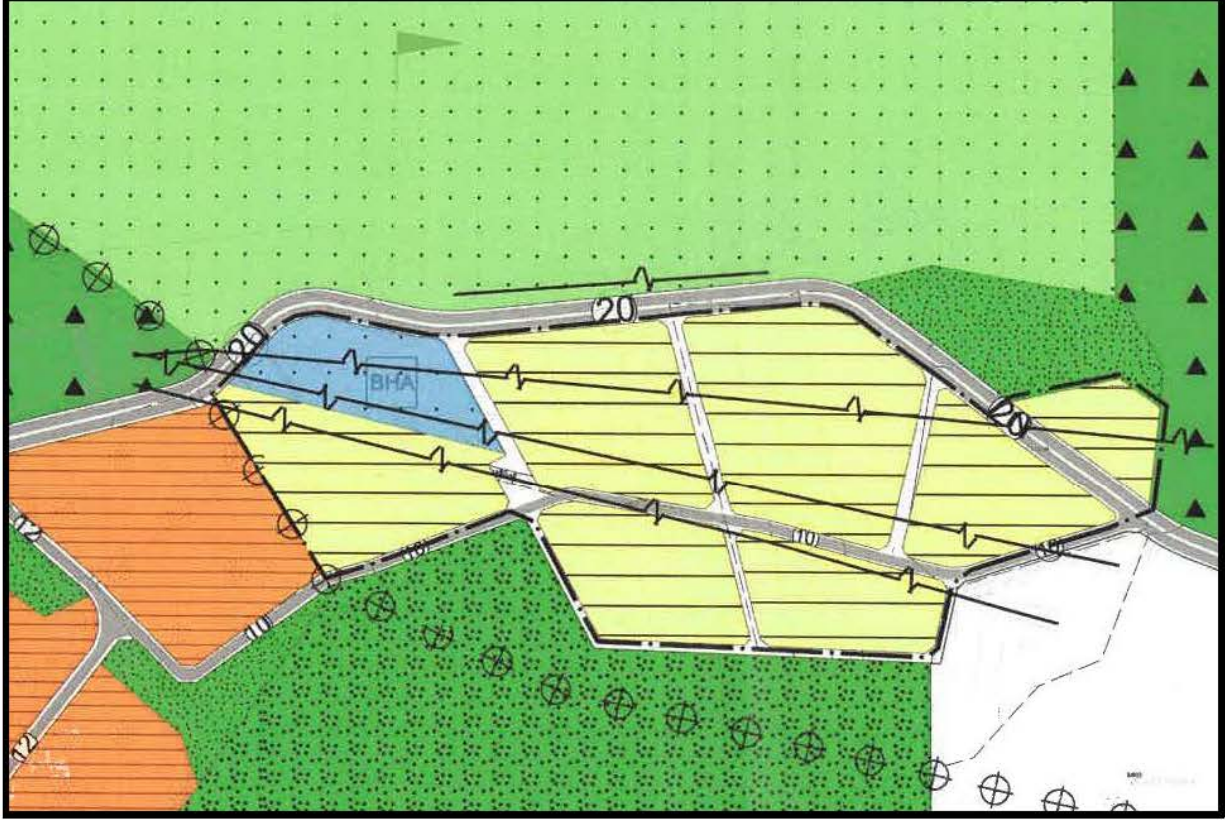


Şekil.3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri

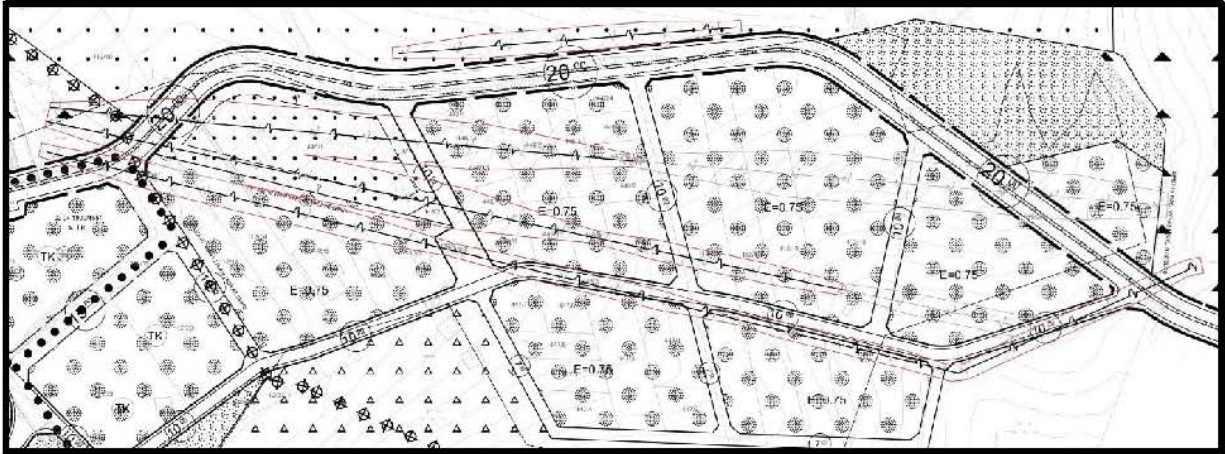


Şekil.4. Planlama konusu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Söz konusu taşınmazlar, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 11.12.2023 tarihli ve 978 sayılı kararı ile Turizm+2. Konut Alanı plan kararı değiştirilerek gelişme konut alanı olarak belirlenmiştir. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise bahse konu adalar, Turizm+2. Konut Alanı planlı olup yapılaşma koşulları Emsal 0.75'tir(Şekil.5 ve Şekil.6).



Şekil.5. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil.6. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu parselleri de içerisine alan bölgede, planlama süreci şu şekildedir:

- İlk olarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarihinde onaylanan olan "Alanya İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı" nda "toplu işyerleri" olarak planlıdır. Ardından bölgede yer alan enerji nakil hatlarının imar planlarına işlenmesi amacıyla plan teklifi dosyası hazırlanmıştır. Plan değişikliği dosyası, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.12.2023 tarihli ve 977 sayılı kararıyla onaylanan "Antalya İli, Alanya İlçesi, Telatiye(Konaklı) Mahallesi 112, 445, 446 ve 447 No.lu Adalarda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" ile bölgede yer alan parseller büyüklük açısından münferit olarak toplu işyeri yapılması mümkün olmamasından dolayı toplu işyerleri plan kararı değiştirilerek düşük yoğunluklu gelişme konut alanı(51-120 kişi/ha) olarak belirlenmiş, enerji nakil hattı imar planına işlenmiştir.
- Bölge, mülga Konaklı Belediye Meclisi'nin 06.09.2006 tarihli 24 sayılı meclis kararı ile onaylanan "Antalya/Alanya-Konaklı Turizm Merkezi Dışında Kalan Alanlara Ait 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı"nda Turizm+2. Konut Alanı(TK) olarak planlıdır. Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 11.12.2023 tarihli ve 978 sayılı kararı ile Turizm+2. Konut Alanı plan kararı değiştirilerek gelişme konut alanı olarak belirlenmiş, yine enerji nakil hatları da imar planlarına işlenmiştir. Planların kademeli birlikteliği esas alınarak hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ise Alanya Belediye Meclisi'nin 07.05.2024 tarihli ve 138 no.lu meclis kararında; enerji nakil hatlarının alanda düzenli bir konut alanı oluşturmasına izin vermemesinden ve alanın mekânsal konumu gereği konut alanı olarak planlanmasının çevre kullanımlara uygun olmayacağı ayrıca ilçe genelinde perakende ve toptan satış alanlarına duyulan ihtiyaç nedeniyle Turizm+2.Konut Alanı plan kararının konut alanına değiştirilmesine yönelik hazırlanan plan değişikliği oybirliği ile uygun görülmemiştir.

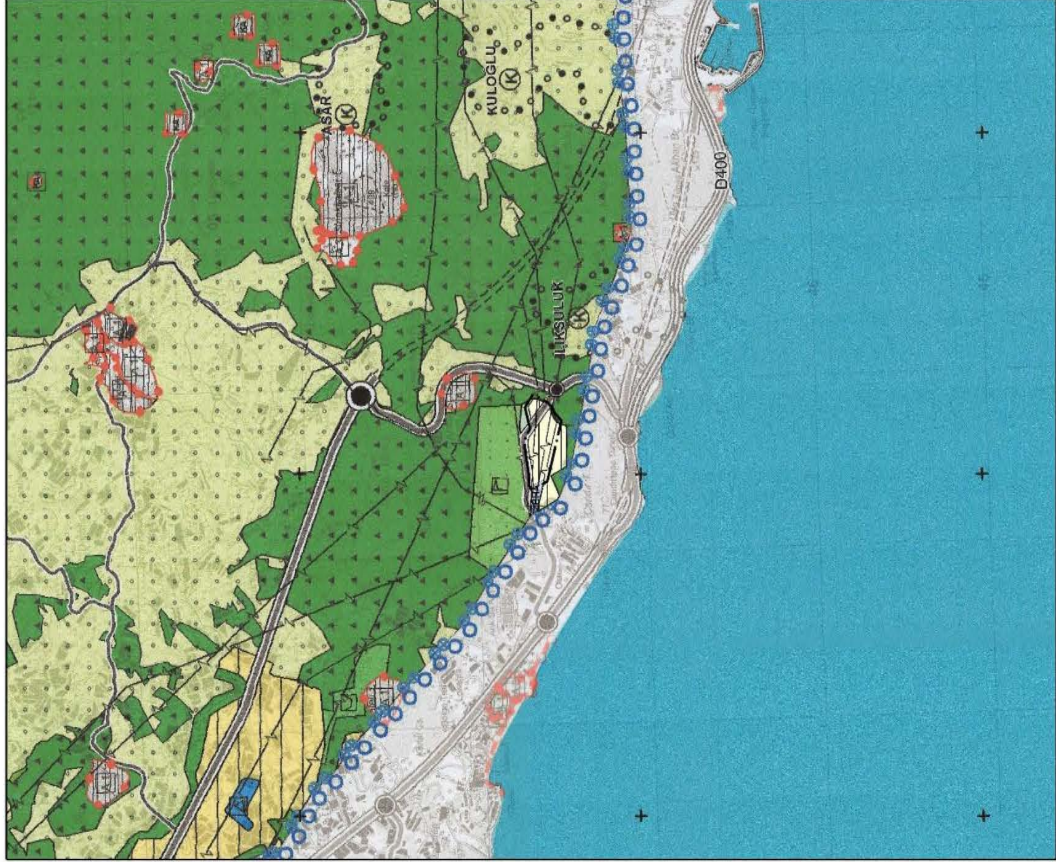
Bu kapsamda Alanya Belediye Meclisi'nin aldığı karar doğrultusunda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği tekrardan hazırlanmış, enerji nakil hattı altında kalan 112 ve 446 no.lu adaların gelişme konut alanı plan kararı değiştirilerek toplu işyeri olarak tekrardan düzenlenmiştir.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TELATİYE MAHALLESİ

ADA-PARSEL NO:112 ve 446 NO.LU ADALAR

PAFTA NO: 027C3

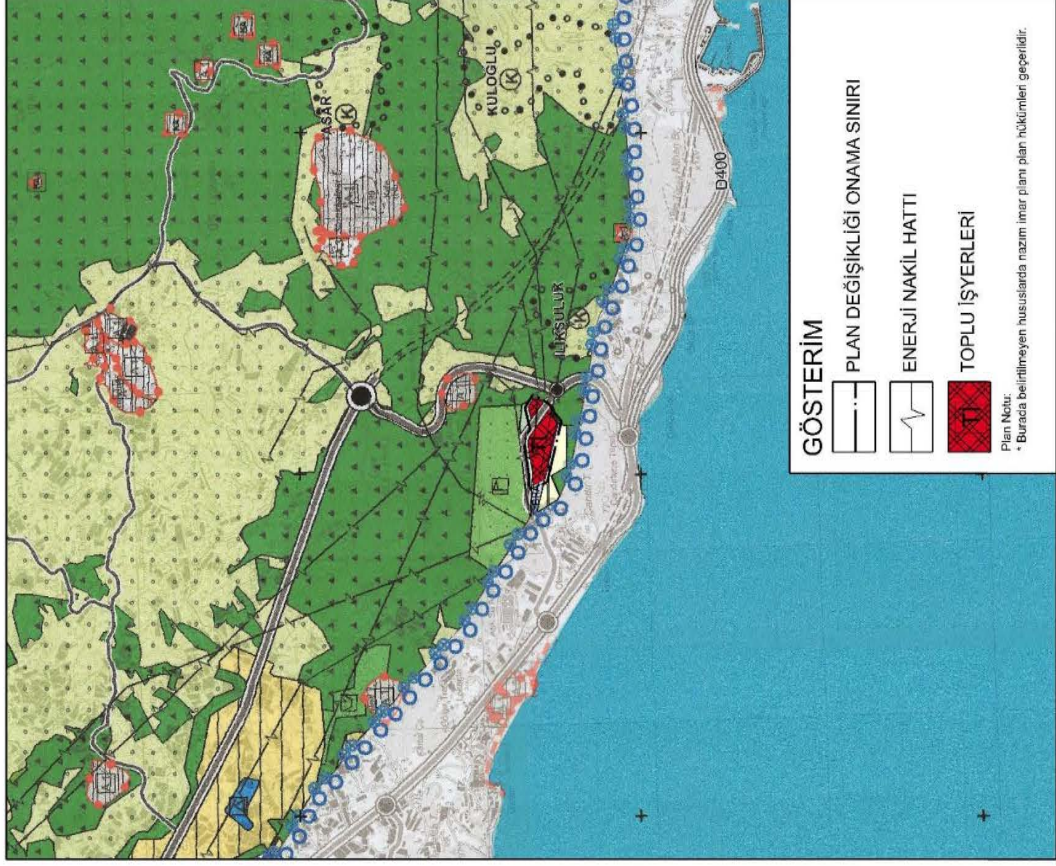
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/25.000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ENERJİ NAKİL HATTI

TOPLU İŞYERLERİ

Plan Notu:
* Burada belirtilmeyen hususlarda nazım imar planı plan hükümleri geçerlidir.

“Antalya İli Alanya İlçesi Telatiye(Konaklı)Mahallesi 112 ve 446 No.lu Adalarda Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu” Bu rapor ekleriyle birlikte 7 sayfadan oluşmaktadır.

Hazırlayan



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Telatiye (Konaklı) Mahallesi
Ada/Parsel : 112 ve 446 adalar
Ölçek : 1/25.000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Telatiye (Konaklı) Mahallesi 112 ve 446 no'lu adalarda "Gelişme Konut Alanından" "Toplu İşyeri Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarihli toplantısında gündemin 70. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan, yaklaşık 6 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. 446 adada yer alan parseller imar uygulamasını tamamlamış olup tapuda "arsa" vasfındadırlar. Hâlihazırda 446 adanın bir kısmında yediemin otoparkı, depo ve makilik-fundalık alanlar yer almaktadır. 112 adada yer alan parsellerin ise imar uygulaması tamamlanmamış olup tapuda "harnup ve zeytinlik" vasfındadırlar. Hâlihazırda 112 adanın içerisinde zeytin, harnup ağaçları ve makilik-fundalık alanlar bulunmaktadır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na 08.02.2022 tarihinde onaylanmış olan "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"nde "Kentsel Gelişme Alanı" olarak; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.12.2023 tarihli ve 977 sayılı kararıyla onaylanarak son halini alan O27C3 paftasında "Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı(51-120 Kişi/Ha)" olarak planlı durumdadır. Yürürlükte bulunan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu alana ilişkin planlama süreci incelendiğinde;

İlk olarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarihinde onaylanan "Alanya İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı" nda talep konusu alan, "Toplu İşyerleri" olarak planlı idi. Ancak Alanya Belediyesinin teklifi üzerine Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.12.2023 tarihli ve 977 sayılı kararıyla onaylanan "Antalya İli, Alanya İlçesi, Telatiye(Konaklı) Mahallesi 112, 445, 446 ve 447 No.lu Adalarda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" kapsamında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının imar uygulamalarının tamamlanmış olması ve söz konusu parsellerin büyüklük açısından incelendiğinde münferit olarak toplu işyeri yapılmasının mümkün olmadığı belirtilerek "Toplu İşyerleri" planlı talep konusu alan ve çevresinin üst ölçekli plan kararlarına uygun hale getirilmesi amacı doğrultusunda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olarak "Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (51-120 Kişi/Ha)" değiştirilmiş ve bu plan değişikliğine askı süresi içerisinde hiçbir itirazda bulunulmadığı tespit edilmiştir.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporu incelendiğinde ise; "Enerji nakil hatlarının alanda düzenli bir konut alanı oluşturmaya izin vermemesinden ve alanın mekânsal konumu gereği konut alanı olarak planlanmasının çevre kullanımlara uygun olmayacağı ayrıca ilçe genelinde perakende ve toptan satış alanlarına duyulan ihtiyaç nedeniyle Turizm+2.Konut Alanı plan kararının konut alanına değiştirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Alanya Belediye Meclisince uygun görülmediği" belirtilerek hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında Enerji Nakil Hattı altında kalan 112 ve 446 no.lu adaların "Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (51-120 Kişi/ha) plan kararı değiştirilerek "Toplu İşyerleri" olarak planlanması teklif edilmektedir.

Teklif plan değişikliği mevzuatlara uygunluk yönünden teknik olarak incelendiğinde;

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Mekansal Planlama Kademeleri başlıklı 6. maddesinde yer alan, "Madde 6 – (Başlığı ile Birlikte Değişik:29/11/2018-7153/11 md.) Mekânsal planlar, kapsadıkları

alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; “Çevre Düzeni Planları” ve “İmar Planları” kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.” hükmü doğrultusunda alt ölçekli planların üst ölçekli plana uyumu açısından değerlendirildiğinde,

Antalya- Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 5.22 maddesinde;

“5.22 Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak tanımlanmış alanlarda, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, konut alanları, küçük sanayi alanları, turizm tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” Hükmü yer almakta olup 4.79 maddesinde ise;

“4.79 Kentsel Servis Alanları: Belediye Hizmet Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, **Toplu İşyerleri** ve Küçük Sanayi Sitesi Alanlarının yer aldığı kentsel ölçekte çalışma alanlarıdır.” şeklinde tanımlanmıştır.

Bu doğrultuda 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Servis Alanı kullanım kararının içerisinde bulunan “Toplu İşyerleri” talebinin “Yerleşim Alanları” kararı bulunan alanda talep edilmesinin plan kademeleri arasında uyumsuzluğa neden olduğu değerlendirilmektedir. Bu yönüyle planlama mevzuatı, bahse konu talebin öncelikle üst ölçekli Plan niteliğindeki Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında değerlendirilmesi gereğini ortaya koymaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindir. 26.09.2025

Fatma Başak OKTAY
Şehir Plancısı

Berrak ÇİÇEKLYURT
Y. Şehir Plancısı
Nazım Plan Şube Müdür V.